FELDAFINGER HÖHE

STARNBERGER SEE



Das Glück des Augenblicks

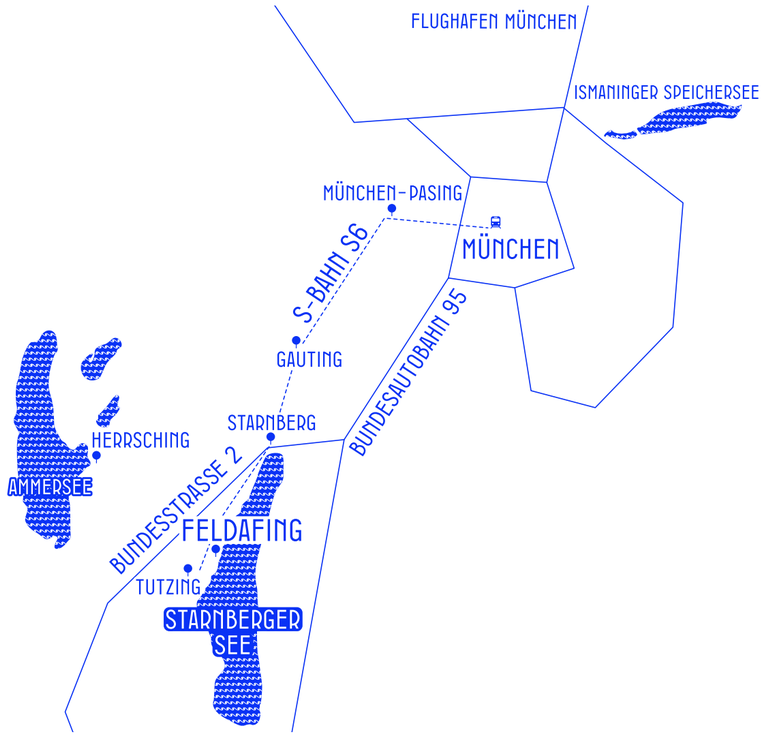
Willkommen Zuhause!

Der Starnberger See braucht keine überschwänglichen Adjektive und Lobeshymnen. Sein Ruf eilt ihm voraus und seine Schönheit spricht für sich. Ob Könige, Kaiser, Künstler, vermögende Kaufleute oder Kurzurlauber aus dem nahen München — sie alle sind gekommen, manche für immer, und haben hier das Glück des Augenblicks genossen: die Aussicht weit über den See bis hin zur Silhouette der schneebedeckten Alpen. Magisch.

Feldafing am Starnberger See ist ein Ort, an dem das Glück des Augenblicks jeden Tag im Jahr erlebt werden kann. Am Westufer des Sees gelegen, gehört die Gemeinde zu den schönsten Reisezielen in Deutschland – eine einzigartige Mischung aus Natur, Architektur, Kultur, Freizeit und Sport. Ankommen, Aussicht genießen, zu Hause fühlen. In dieser Premiumlage entsteht jetzt auf einer Anhöhe direkt am See die FELDAFINGER HÖHE – ein neues Wohnquartier, das den historischen Charme der Region mit zukunftsorientierter Architektur und moderner Bauweise verbindet.

Was gibt es Schöneres, als von Feldafing die himmlische Aussicht über den Starnberger See bis hin zu den Alpen zu genießen? Erholung pur, soweit das Auge reicht.

Nur etwa 30 Kilometer von München entfernt



Feldafing vereint die Vorzüge eines naturnahen Lebens mit der exzellenten Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt. In Feldafing wohnen und nach München fahren – kein Problem. Schließlich ist die Gemeinde am Starnberger See nicht weiter vom Zentrum der Isarmetropole entfernt als der Münchener Flughafen – nur knapp 40 Minuten mit dem Pkw.

Makrolage



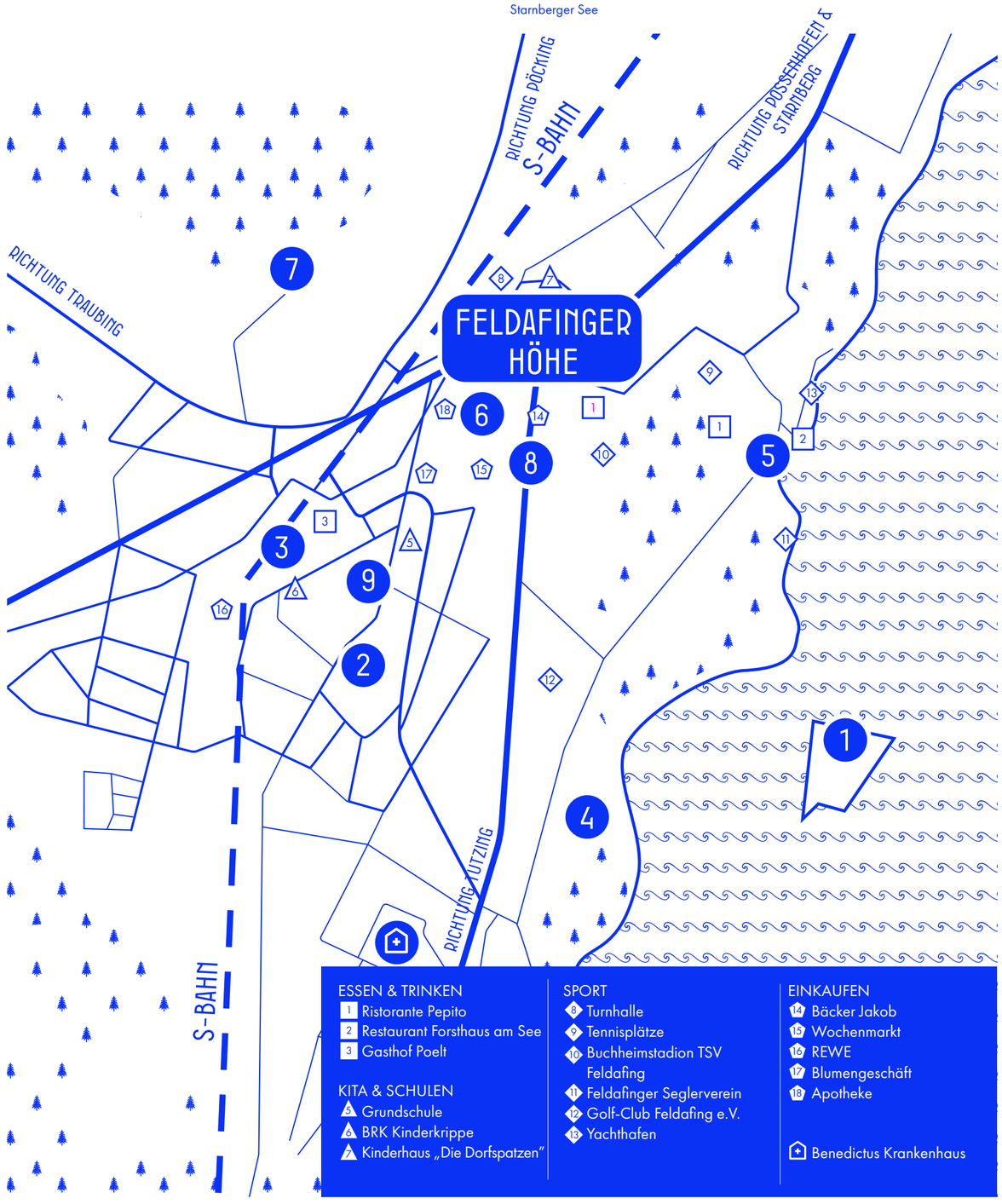
Das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofs Feldafing im Maximilianstil wird seit 2013 als Rathaus der Gemeinde Feldafing genutzt und beherbergt auch das Café Rosalie.

Infrastruktur und Freizeit-angebote direkt vor der Tür

Das Wohnquartier FELDAFINGER HÖHE ist eng mit dem historischen Ortskern und zentralen Einrichtungen verbunden. Die Lage an der Villenkolonie aus dem 19. Jahrhundert verleiht dem Quartier einen besonderen Charme. In der Nähe liegt das denkmalgeschützte Hotel Kaiserin Elisabeth, und auf der Seeseite erstreckt sich die Parklandschaft Feldafing. Diese besteht aus dem Lenné Park, der Roseninsel, dem Golfplatz sowie dem Fähranleger zur Roseninsel und bietet viele Freizeitmöglichkeiten.

Feldafing hat etwa 4.400 Einwohner und eine hervorragende Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen und medizinischer Versorgung.

Orte von Interesse			
1 Roseninsel im Starnberger See	3 Min.	–	5 Min.
2 Villenkolonie aus dem 19. Jahrhundert	3 Min.	4 Min.	12 Min.
3 Bahnhof Feldafing (Rathaus und Café Rosalie)	3 Min.	3 Min.	11 Min.
4 Landschaftspark Lenné-Park	2 Min.	9 Min.	21 Min.
5 Strandbad Feldafing	4 Min.	4 Min.	12 Min.
6 Alte Pfarrkirche St. Peter und Paul	1 Min.	1 Min.	3 Min.
7 Kalvarienberg Feldafing mit Kreuzweg	3 Min.	5 Min.	14 Min.
8 Hotel Kaiserin Elisabeth	1 Min.	1 Min.	2 Min.
9 Evangelische Johanniskirche	3 Min.	4 Min.	10 Min.



Mikrolage

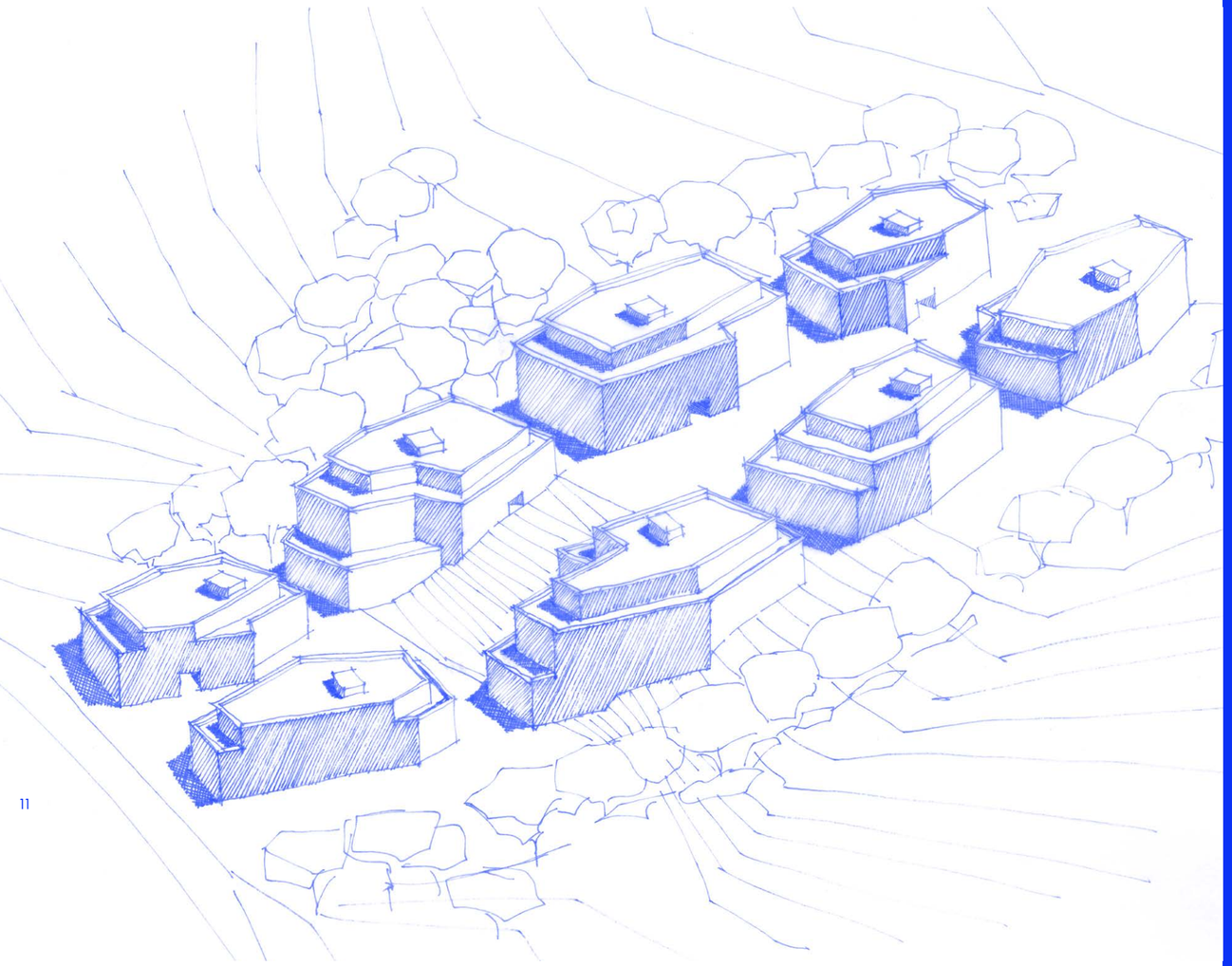
Neue Wohnungen für höchste Lebensqualität

Das neue Wohnquartier liegt im historischen Ortskern von Feldafing. Die örtliche Mitte ist bequem fußläufig erreichbar, ebenso wie der Bahnhof. Auf der Seeseite erhebt sich in der Ferne das beeindruckende Alpenpanorama, das einem herrliche Ausblicke bietet. Zwischen Ortsmitte und Seeufer kann man aus dem vielfältigen Freizeitangebot wählen: Laufbahn, Tennisplätze, ein eigener Yachthafen sowie ein Golfplatz, der sich inmitten des Lenné-Parks befindet. Auf dem 1926 gegründeten Areal waren schon viele Personen der Zeitgeschichte zu Gast. Kein Wunder: Das einzigartige Hanggelände mit 18 anspruchsvollen Spielbahnen stellt selbst für Golfspieler mit einstelligem Handicap eine Herausforderung dar – die man natürlich meistern möchte. Gegenüber dem Lenné-Park mit dem eingebetteten Golf-Club liegt die idyllische Roseninsel, die man in fünf Minuten per Fähre erreichen kann. Diese besondere Verbindung von grüner, dörflicher Umgebung, exquisiten Freizeitmöglichkeiten und modernem Wohnraum macht die FELDAFINGER HÖHE zu einem idealen Ort zum Leben.



Visualisierung

Die Lage der FELDAFINGER HÖHE bietet eine optimale Anbindung und ist zugleich umgeben von altem Baumbestand und grünen Freiflächen.



Q1 2024

Freimachen des Grundstücks

Q2 2024

Spatenstich und Beginn der Erdarbeiten

Q4 2024

Beginn des Hochbaus

Q1 2027

Voraussichtliche Fertigstellung

Die Baukörper mit den Wohnungen sind luftig auf dem terrassierten Grundstück verteilt.

Qualitäten und Fakten auf einen Blick

Weitläufiges Parkgrundstück

Pflanzflächen, Wiesen und wertvoller alter Baumbestand

Vielfältige Wohnungstypen

Individuelle Grundrisse

37 m²–227 m² Wohnungsgröße

(ca. ⌀ 79 m²/Wohnung)

Jede Wohnung mit Freisitz

Dachterrasse, Balkon oder Garten

Günstige Nebenkosten

Sichere Versorgung und dauerhaft günstig

Moderne Holzhybridbauweise

Energieeffiziente Technologie mit hohen ökologischen Standards (EH40)

Einzelstellplätze in Tiefgarage

Aufzug von der Tiefgarage in alle Geschosse

Biomethan-BHKW

Vertragspartner Bayernwerk für die Wärmeversorgung

Photovoltaik-anlagen

für lokal erzeugten Strom



Visualisierung

Die Freiflächen setzen die Hanglage prominent in Szene – unter anderem mit einer Treppe und mit einer Rutsche für die Kinder.

Ein Freiflächenkonzept, in dem sich Mensch und Natur wohlfühlen

Das Freiflächenkonzept der FELDAFINGER HÖHE nutzt die topografischen Gegebenheiten des Geländes optimal zur Ausgestaltung der einzelnen Ebenen. Auch die Hanglage wird organisch miteinbezogen und erweitert so die Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein.

Wie familiengerecht die Freiflächen gestaltet wurden, zeigen besonders die Spielareale. Sie gliedern sich in vier Bereiche für verschiedene Altersgruppen bzw. Aktivitäten: eine Spielwiese, ein Kleinkinderspielplatz für bis zu 6-Jährige, eine 4,50 m hohe Rutsche begleitet die Stufenanlage von der oberen auf die untere Ebene, sowie ein Abenteuerspielplatz für ältere Kinder bzw. Jugendliche mit Klettergerüsten und reichlich Spielraum für eigene kreative Entfaltung in der Natur. Apropos Rutsche: Während die Kleinen rutschen, können die Eltern auf der Treppe sitzen und den wunderschönen Ausblick auf den Starnberger See und das Alpenpanorama genießen.

Das gesamte Gelände ist autofrei, dafür gibt es schließlich die große Tiefgarage, deren Decke intensiv begrünt ist. Fahrräder hingegen haben freie Fahrt: Insgesamt stehen innerhalb der Gebäude 265 Stellplätze und im Freiraum 120 zur Verfügung, davon 32 unter einer Fahrradpergola und die restlichen an Fahrradbügeln vor den Hauseingängen.

Der wertvolle alte Baumbestand an den Randbereichen des Grundstücks wird bewahrt und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt. So entsteht ein Waldsaum mit privatem und naturnahem Charakter. Die angrenzenden offenen Flächen und Spielwiesen sind als Wildblumenwiesen geplant, an die sich Gebrauchsrasenflächen anschließen. Auch bei den verschiedenen Steinbelägen kommt Natur zum Vorschein: Klimasteine und Rasenfugensteine verbinden sich zu einem fließenden Übergang in die Grünanlagen.

Die Dächer der Gebäude entstehen als Staffelgeschosse und sind ebenfalls mit viel Grün bepflanzt. Vier Gebäude erhalten eine extensive Begrünung und eine PV-Anlage, während die Häuser 4 und 5 mit Biodiversitätsdächern ausgestattet sind.



Richtung
Ortskern Feldafing

Richtung See

Spiel mit der Topografie: Das Freiflächenkonzept nutzt die natürlichen Gegebenheiten des Areals zur Ausgestaltung der Flächen, Ebenen und Hänge. Ein öffentlicher Weg führt über das Gelände und weitet sich immer wieder zu Plätzen zwischen den Gebäudeeingängen. Er schlängelt sich über zwei Stufenanlagen durch das nach Osten abfallende Gelände.

Freiflächenplan





Exklusiver Raum für mehr Lebensqualität

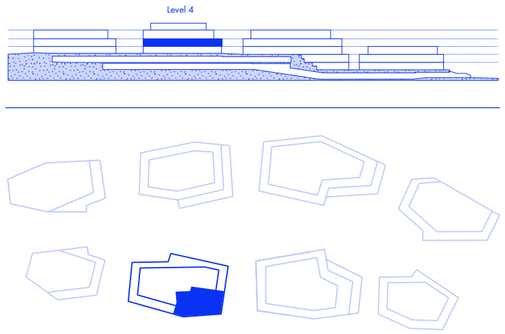
Das Wohnquartier FELDAFINGER HÖHE vereint modernen Komfort und zukunftsorientierte Bauweise mit dem historischen Charme der Region. Auf einem Moränenhügel gelegen und eingebettet in alten Baumbestand, bietet das Quartier Ruhe, Natur und beeindruckende Ausblicke. Die 136 neuen Wohnungen verteilen sich auf acht polygonale Gebäude und ermöglichen spannende Blickachsen auf das Parkgrundstück und die umgebende Landschaft.

Links: Wohnen, Spielen, Leben – hier passt alles zusammen.
Rechts: Raum für Menschen – die Tiefgarage befindet sich unter dem Areal.

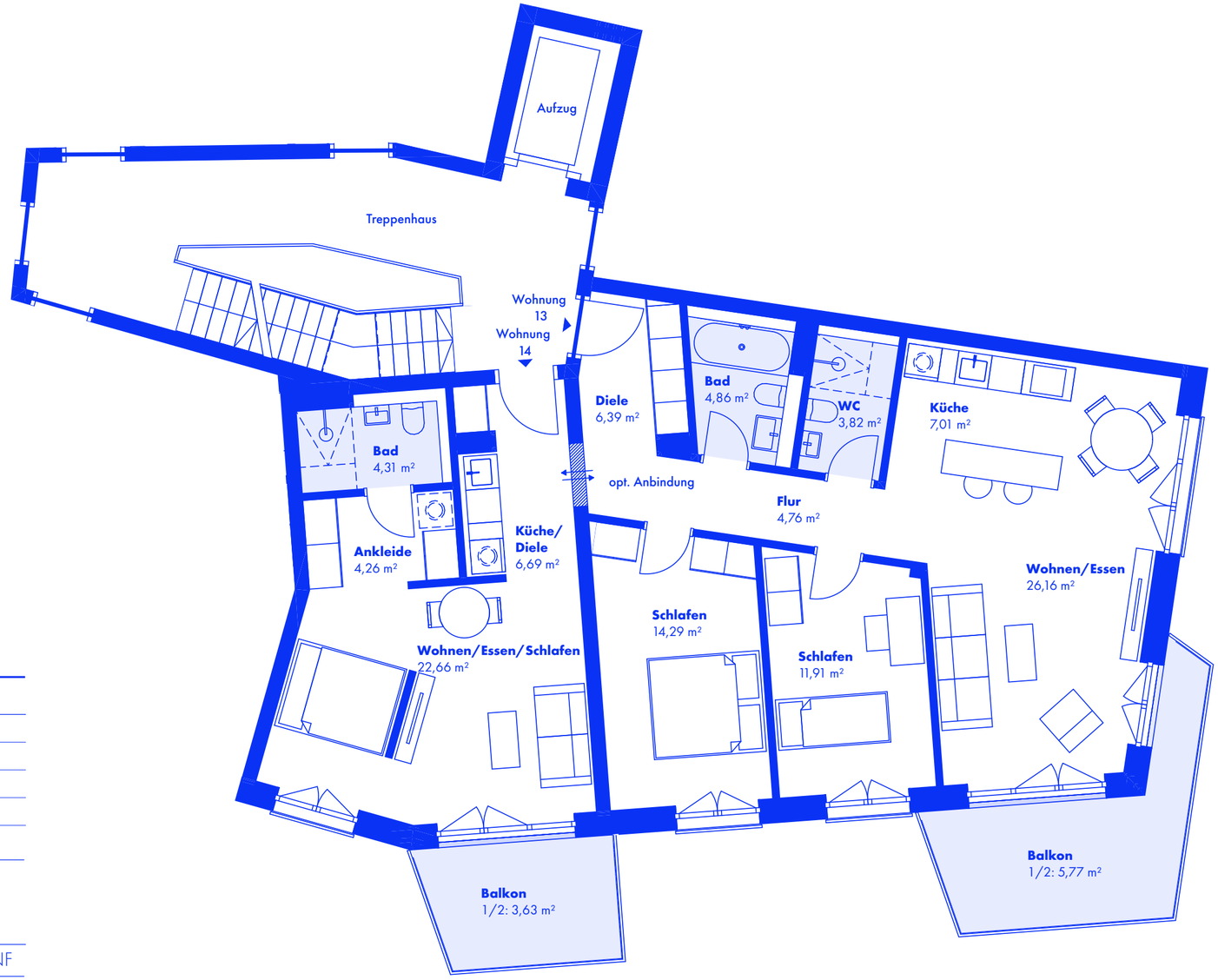
Lebensraum Plus

Die 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre flexible Erweiterungsmöglichkeit. Eine angrenzende, separat zugängliche 1-Zimmer-Wohnung kann optional zugeschaltet werden – ideal für Gäste, Kinder oder eine Pflegekraft. Diese Flexibilität macht die Wohnung besonders attraktiv für Familien und Paare, die auf individuelle Bedürfnisse eingehen möchten.

Höhenschnitt/Level







Haus 7 / Level 4 / Wohnung 13

Flächen:		
1	Wohnen/Essen	26,16 m²
2	Küche	7,01 m²
3	Bad	4,86 m²
4	Diele	6,39 m²
5	Flur	4,76 m²
6	Schlafen	14,29 m²
7	Schlafen	11,91 m²
8	WC	3,82 m²
9	Balkon (11,54 m² NF)	5,77 m²
Gesamt:		84,97 m²

* Die Nettofläche des Balkons zählt zu 50 % als Wohnfläche.

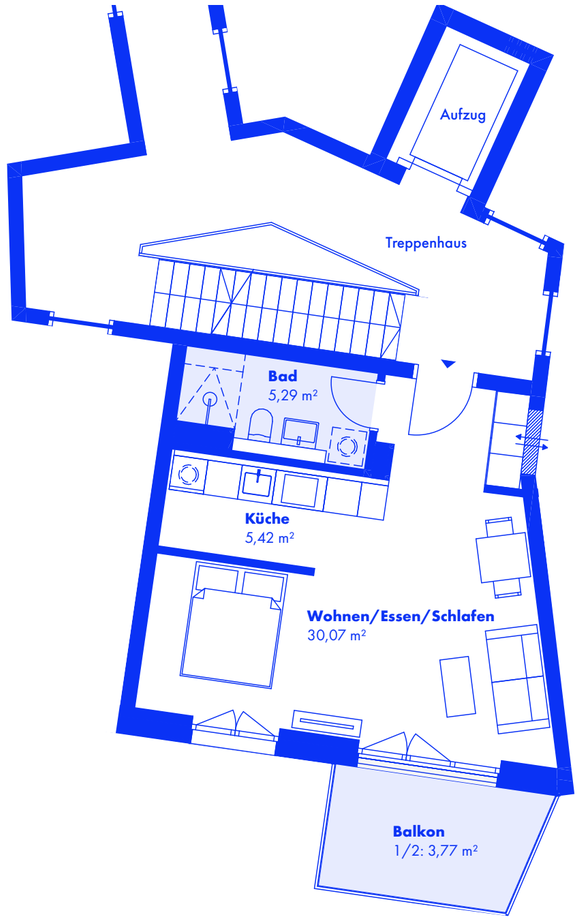
Freiflächen:		
9	Balkon	11,54 m² NF
Freiflächen gesamt:		11,54 m²

Haus 7 / Level 4 / Wohnung 14

Flächen:		
10	Wohnen/Essen/Schlafen	22,66 m²
11	Küche/Diele	6,69 m²
12	Bad	4,31 m²
13	Ankleide	4,26 m²
14	Balkon (7,26 m² NF)	3,63 m²
Gesamt:		41,55 m²

* Die Nettofläche des Balkons zählt zu 50 % als Wohnfläche.

Freiflächen:		
14	Balkon	7,26 m² NF
Freiflächen gesamt:		7,26 m²

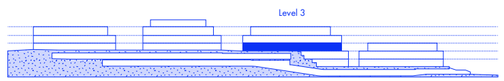


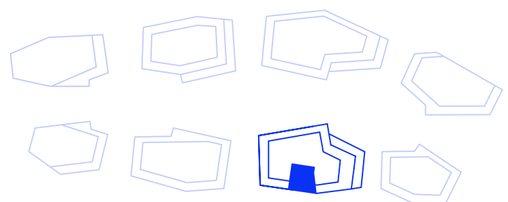
KlassikStudio

Das klassische 1-Zimmer-Apartment mit Blick zum See, direkt und ruhig angrenzend an den Park, bietet auf knapp 45m² eine gut strukturierte und durchdachte Raumaufteilung, die auch perfekt als Feriendomizil genutzt werden kann.

Richtung See

Höhenschnitt/Level





HINWEIS:
Bei Haus 6 entspricht das Erdgeschoss (EG) aufgrund der Hanglage einem 2. OG in Richtung Gartenseite Ost.



Haus 6 / Level 3 / Wohnung 08

Flächen:

1	Wohnen/Essen/Schlafen	30,07 m²
2	Küche	5,42 m²
3	Bad	5,29 m²
4	Balkon (7,54 m² NF)	3,77 m²
Gesamt:		44,55 m²

* Die Nettofläche des Balkons zählt zu 50 % als Wohnfläche.

Freiflächen:

4	Balkon	7,54 m² NF
Freiflächen gesamt:		7,54 m²



Visualisierung



Visualisierung

Wie vom Gipfel eines Berges geht der Blick bis hin zum Starnberger See und der umliegenden Landschaft. Ein Ausblick, der jeden Tag neu begeistert.



Visualisierung

Wohnen mit Weitblick – mit vielen attraktiven Freiräumen.

Angekommen - die Feldafinger Höhe bietet nahe der Bayern-Metropole München ein Zuhause mit allem Komfort und mit viel Natur direkt vor der Haustür.



Visualisierung

FernBlick

Diese Dachterrassen Wohnung ist ein Highlight für alle, die das Besondere suchen: Die großzügige Dachterrasse bietet atemberaubende Ausblicke auf den Starnberger See, während die moderne Ausstattung höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Haus 6 / Level 3 / Wohnung 06

Flächen:

1	Wohnen/Essen	33,76 m²
2	Küche	7,01 m²
3	Schlafen	17,58 m²
4	Bad	5,35 m²
5	Diele	8,28 m²
6	WC	3,35 m²
7	Schlafen	13,69 m²
8	Flur	2,86 m²
9	Terrasse (33,00 m² NF)	16,50 m²
Gesamt:		108,38 m²

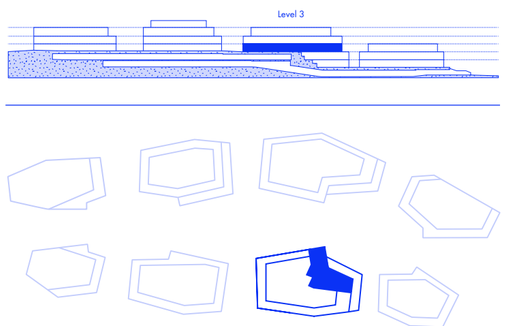
* Die Nettofläche der Terrasse zählt zu 50 % als Wohnfläche.

Freiflächen:

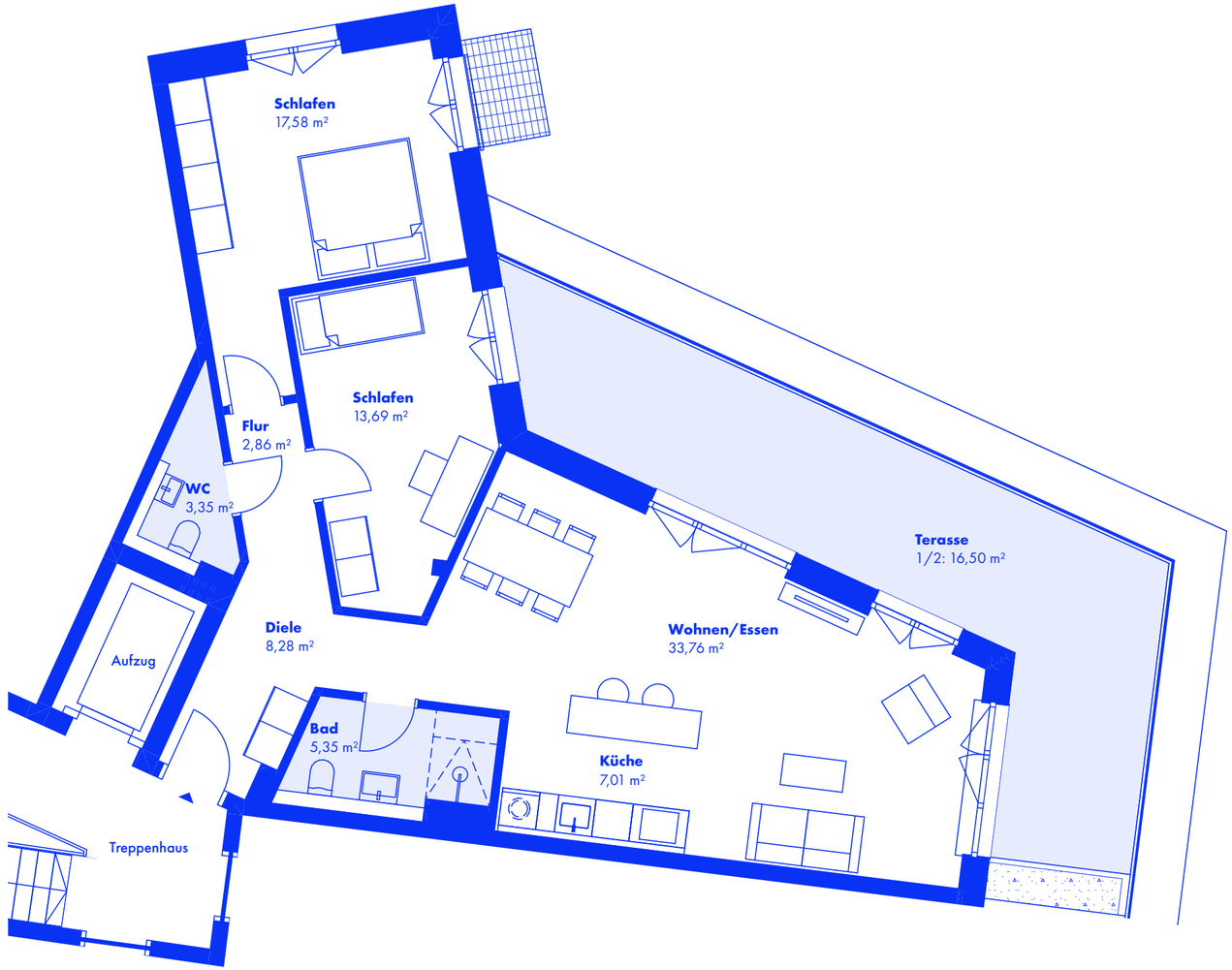
9	Terrasse	33,00 m² NF
Freiflächen gesamt:		33,00 m²

Richtung See

Höhenschnitt/Level



HINWEIS:
Bei Haus 6 entspricht das Erdgeschoss (EG) aufgrund der Hanglage einem 2. OG in Richtung Gartenseite Ost.





Verkaufsgrundrisse mit Beispielmöblierung

NaturRefugium

Die 3-Zimmer-Gartenwohnung punktet mit ihrer großen, privaten Südterrasse und dem direkten Zugang zum eigenen Garten. Diese Wohnung ist ideal für Naturliebhaber und Familien, die einen privaten Rückzugsort im Grünen zu schätzen wissen.

Haus 8 / Level 3 / Wohnung 03

Flächen:

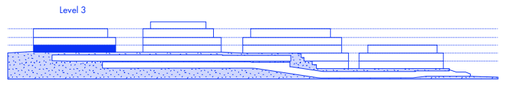
1	Wohnen/Essen	25,63 m²
2	Küche	7,75 m²
3	Bad	5,97 m²
4	Schlafen	20,98 m²
5	Diele	7,02 m²
7	Schlafen	11,60 m²
8	WC	2,07 m²
10	Terrasse (21,48 m² NF)	10,74 m²
Gesamt:		91,76 m²

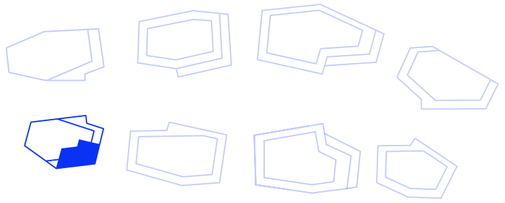
* Die Nettofläche der Terrasse zählt zu 50 % als Wohnfläche.

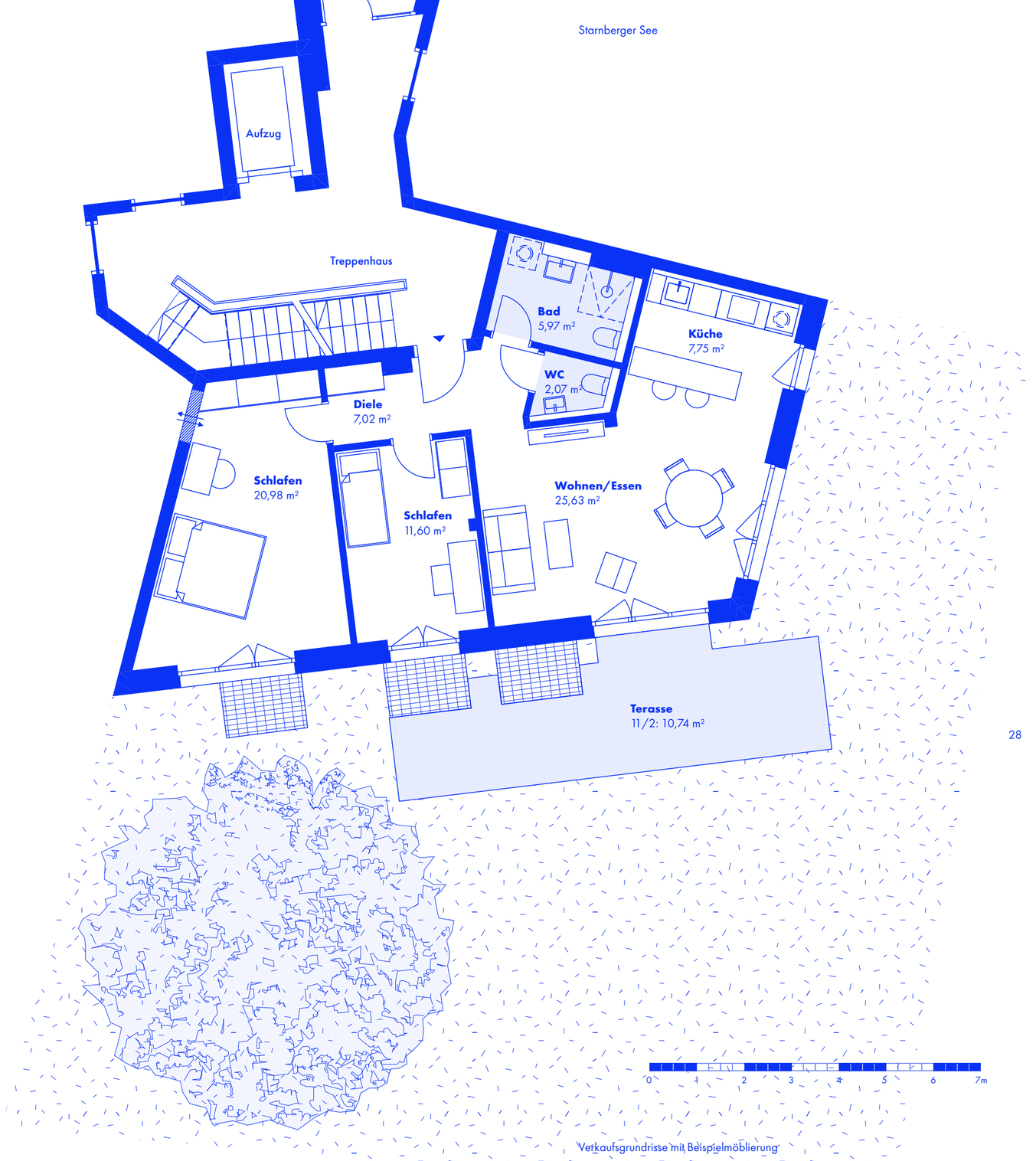
Freiflächen:

10	Terrasse	ca. 21,48 m² NF
11	weitere Gartenfläche	ca. 215,90 m²
Freiflächen gesamt:		ca. 237,38 m²

Höhenschnitt/Level







Verkaufsgrundrisse mit Beispielmöblierung

Unsere Musterwohnung – Komfort und Behaglichkeit durch minimalistische Eleganz sowie harmonisch abgestimmte Farben und hochwertige Materialien. Die Natur ist der Hingucker– und sie ist durch die bodentiefen Fenster und Türen zum Greifen nah.



Das Schöne in der Feldafinger Höhe: Aus allen Räumen geht der Blick über bodentiefe Fenster hinaus ins Grüne.

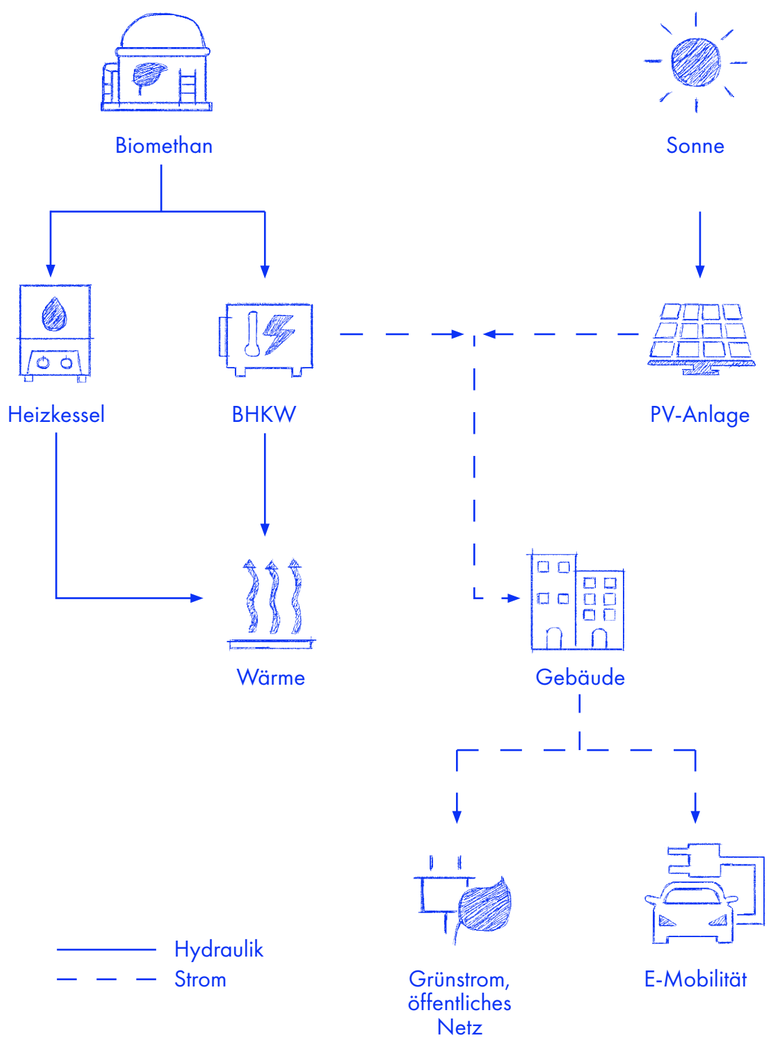




Draußen zwitschern die Vögel im Baum, drinnen gibt es viel Raum zum Leben. Wie hier in dem großen Wohn-Esszimmer plus offener Küche.

Die Neubauten der Feldafinger Höhe wurden in Holzhybridbauweise errichtet und fügen sich ideal in die umgebende Landschaft ein.

Energieversorgung an der FELDAFINGER HÖHE



Ein Überblick über die nachhaltige Energieversorgung an der FELDAFINGER HÖHE.

Die Energieversorgung der FELDAFINGER HÖHE wird durch eine enge Partnerschaft mit der Bayernwerk Natur GmbH sichergestellt. Im Mittelpunkt steht eine zuverlässige, umweltschonende und wirtschaftliche Versorgung des Quartiers. Eine intelligente Kombination aus einem hocheffizienten Biomethan-Blockheizkraftwerk, dem Nahwärmenetz und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude bildet hierfür die Grundlage. Die Wärmeversorgung aller Gebäude erfolgt zuverlässig über das Biomethan-Blockheizkraftwerk und Nahwärmenetz, während die Photovoltaikanlagen vor Ort regenerative elektrische Energie erzeugen. Die lokale Erzeugung schont die Umwelt, sorgt für stabile Energiekosten und senkt den Wartungsaufwand der WEG.
Und das auf lange Zeit. Das Contracting für mindestens 20 Jahre gesichert ist.

Auch die Elektromobilität ist fester Bestandteil des Energiekonzepts der FELDAFINGER HÖHE. In der Tiefgarage sind bereits elektrische Vorinstallationen für Lademöglichkeiten vorhanden. Die Schwesterfirma „Energielösungen“ von Bayernwerk Natur sorgt dafür, dass die Bewohner ihre Elektrofahrzeuge zu günstigen Tarifen laden können – dank des lokal erzeugten Stroms aus Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen. Sollten zusätzliche Ladesäulen benötigt werden, können diese jederzeit unkompliziert nachgerüstet werden, um die Bedürfnisse der Bewohner flexibel zu erfüllen.

So verbindet das Energiekonzept der FELDAFINGER HÖHE effiziente Wärmeversorgung, lokale Stromerzeugung und moderne Elektromobilität – für ein zukunftsorientiertes Quartier.

Gern beraten wir Sie persönlich. Kontaktieren Sie uns.

Ihre Ansprechpartner für den provisionsfreien Direktvertrieb



Sophia Seuferle

seuferle@c7.de
+49 (0)89 89 89 969-15



Michael Höfler

hoefler@c7.de
+49 (0)89 89 89 969-19

C7 GmbH
Lachnerstraße 32
80639 München

+49 (0)89 89 89 969-23

info@feldafinger-hoehe.de
www.feldafinger-hoehe.de

Ein Projekt der:
C7 Gruppe
Lachnerstraße 32
80639 München

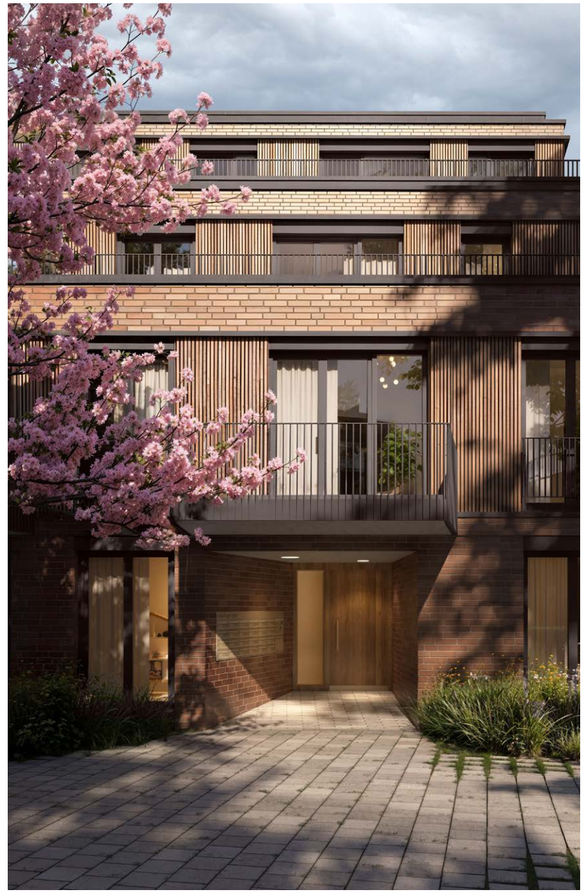
Verantortlich für Inhalte:
HA Feldafing GmbH
Stefanusstraße 6a
82166 Gräfelfing

Architekten:
Archiv B Ebert & Matschke Architekten PartGmbB

Konzept & Design:
ROOM Communication GmbH
roommeetsfreiland.com

Visualisierungen
beyond visual arts GmbH
beyond-va.com

Bildrechte:
ROOM Communication GmbH
roommeetsfreiland.com



HAFTUNGSAUSSCHLUSS:
Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die geschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellen nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben.

Alle Angaben in dieser Broschüre dienen nur der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen wird nicht übernommen. Das Bildmaterial dient lediglich der vorläufigen Illustration des Vorhabens. Jegliche Abweichungen in einem späteren Planungs- stadium bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein die Anlagen zum Kaufvertrag.
Stand: Oktober 2026